MANUEL D'UTILISATION

Guide du Permis de Construire



Copyright © 2006 Micro Application
20-22, rue des Petits-Hôtels
75010 Paris

Édition 2006

Rédaction DERYM Sandrine / BLANCHARD Michel

MICRO APPLICATION
20,22 rue des Petits-Hôtels
75010 PARIS
Tél : 01 53 34 20 20 - Fax : 01 53 34 20 00
http://www.microapp.com

Support technique :
Tél : 01 53 34 20 46 - Fax : 01 53 34 20 00
Également disponible sur www.microapp.com

Sommaire

1. Le terrain

Votre décision est prise, vous voulez faire construire votre maison afin qu'elle corresponde complètement à celle de vos rêves. Si l'entreprise est enthousiasmante, mieux vaut être très organisé pour ne pas se perdre dans les contraintes administratives et, bien évidemment, pour choisir l'emplacement et les caractéristiques de sa maison en connaissance de cause. Il convient de réaliser ce projet étape par étape, en prenant bien soin de respecter les lois en vigueur dans ce domaine.

Pour connaître toutes les finesses de la législation française, vous pouvez consulter le Code de l'urbanisme, disponible sur le site officiel du gouvernement : `http://www.legifrance.gouv.fr`. Ceci dit, cette lecture fastidieuse pourra en rebuter plus d'un… Vous trouverez les articles indispensables et les formalités incontournables dans ce guide. Par ailleurs, n'hésitez pas à demander conseil aux professionnels, différents organismes tels que l'agence départementale pour le logement (ADIL), la Direction Générale du Logement et d'autres qui sont là pour vous aider dans vos démarches.

> REMARQUE

Documents PDF
Nous faisons allusion dans différents passages de ce guide à des documents officiels disponibles au format PDF. Ces fichiers PDF sont fournis sur le DVD-ROM du programme dans le dossier **Formulaires**. Pour les lire, vous devez disposer d'un logiciel de lecture de fichiers PDF. Si vous n'en disposez pas encore, vous pouvez installer le programme **Adobe Acrobat Reader** fourni dans le dossier **Acrobat** du DVD-ROM.

1.1. Bien choisir son terrain

Pour commencer, il vous faut d'abord trouver un emplacement qui convienne parfaitement. Des professionnels peuvent vous aider dans cette démarche : agences immobilières, notaires ou encore l'ADIL pour certaines régions, Si les endroits ne manquent pas, encore faut-il qu'ils soient bien placés, constructibles c'est-à-dire que la réglementation admet le droit de construire sur un terrain … En premier lieu, votre futur terrain doit se situer dans une ville, un village, un bourg, un lieu-dit ou toute autre agglomération qui vous attire. C'est élémentaire. L'environnement est un critère essentiel pour une maison. De plus, rendez-vous sur les lieux à différents moments de la journée (et de la nuit !) afin de vous rendre compte du bruit des alentours, du passage éventuel de voitures aux heures de pointe… Visitez également la région pour ne pas être victime d'une mauvaise surprise. Par exemple, pour les personnes désireuses de tranquillité, mieux vaut éviter de construire sa maison au bord d'une route reliant une ville à la boite de nuit de la région !

Essayez d'imaginer votre construction dans les années à venir, renseignez-vous dans votre future mairie sur les prévisions dans le quartier ou la ville en vue des nouvelles constructions à proximité qui pourraient obstruer la vue ou dévaluer votre terrain, tels qu'une prévision de construction d'une prison.

Une fois le lieu choisi, des vérifications sont indispensables avant de vous décider à acheter le terrain idéal. Consultez le cadastre à la mairie. Renseignez-vous sur le montant des impôts fonciers, sur les services à proximité (écoles, commerces…). Bref, informez-vous sur tous les paramètres indispensables avant l'acquisition d'un bien immobilier ou d'un terrain qui pourraient faire valoriser, ou pas, le prix du terrain et de sa construction.

Vous devez aussi effectuer diverses démarches importantes comme celles d'obtenir un certificat d'urbanisme, de s'informer sur le plan local d'urbanisme, documents que vous trouverez dans votre mairie. En effet, chaque commune possède ses propres règles d'urbanisme, décidées en fonction de l'environnement et, bien sûr, des lois votées par la municipalité et des lois du Code de l'urbanisme. Ces règles servent à fixer les règles et servitudes d'utilisation des sols. Vous pouvez avoir accès à celles applicables dans votre commune en consultant le plan local d'urbanisme.

1.2. L'achat du terrain

La procédure d'achat d'un terrain est équivalente à celle d'une maison ou d'un appartement. Elle se déroule donc en deux temps : un avant-contrat (promesse de vente ou compromis de vente) qui consigne à la fois les droits et les obligations de l'acheteur et ensuite un acte de vente définitif chez un notaire. Pour les frais notariés, ils sont les mêmes que pour une vente immobilière classique: les frais de formalités préalables, les émoluments du notaire et éventuellement les frais de négociation. Ensuite, après la signature de la promesse de vente, vous avez sept jours pour réfléchir et éventuellement vous rétracter pour l'acte de vente.

► Le certificat d'urbanisme

Obtenir un certificat d'urbanisme n'est plus obligatoire depuis mars 2001 en particulier pour les maisons de lotissement ou pour les maisons en zone d'aménagement concertée (ZAC). Cependant, il est conseillé de le demander afin de vérifier la constructibilité de votre terrain car ce document permet d'attester par la suite la possibilité de construction sur l'emplacement choisi.

Deux types de certificat, obtenus par le même formulaire et lors d'une même démarche, peuvent répondre à vos interrogations. L'un contient des informations sur « le droit de l'urbanisme applicable au terrain », l'autre y ajoute des renseignements précis concernant

votre projet de construction. Pour recevoir le premier ou le second type, il suffit de remplir les pages appropriées du formulaire Cerfa n°12107*01 et d'y joindre les pièces demandées. Vous obtiendrez alors le certificat voulu.

Les deux types de certificat d'urbanisme

Le certificat pré-opérationnel appelé aussi **certificat détaillé**, indique si le terrain peut être utilisé pour une opération déterminée et s'il y a des contraintes architecturales à respecter telles que la forme de la toiture ou encore la couleur des tuiles. Pour cela, la demande doit préciser la destination des bâtiments envisagés et leur superficie de plancher et doit également contenir une note descriptive du projet avec photos, croquis, etc.

> **> REMARQUE**
>
> **Remarque :** l'obtention de ce certificat détaillé signifie que votre projet d'habitation est réalisable, donc que vous avez de bonnes chances d'obtenir votre futur permis de construire, pour cela, n'attendez pas trop longtemps avant d'enchaîner avec la demande de permis de construire, un délai d'un an, c'est le maximum.

Le certificat ordinaire, appelé aussi **certificat simplifié,** moins fourni que le certificat détaillé, donne les dispositions d'urbanisme, les servitudes administratives, le type de zone dans laquelle se trouve votre terrain, les taxes et participations d'urbanisme. Vous y trouverez aussi les règles de rigueur dans la zone: l'implantation, l'aspect extérieur et nature des constructions, les équipements publics (réseaux d'eau, d'électricité, etc.) et leur date de réalisation.

Dans le cas où votre terrain est déclaré non constructible, ou si votre future maison ne peut être bâtie sur ce terrain, le certificat d'urbanisme vous en indiquera les raisons.

Comment procéder pour obtenir le certificat d'urbanisme

Un dossier doit être constitué avec soins. Il doit contenir :

- **L'imprimé CERFA n°12107*01**

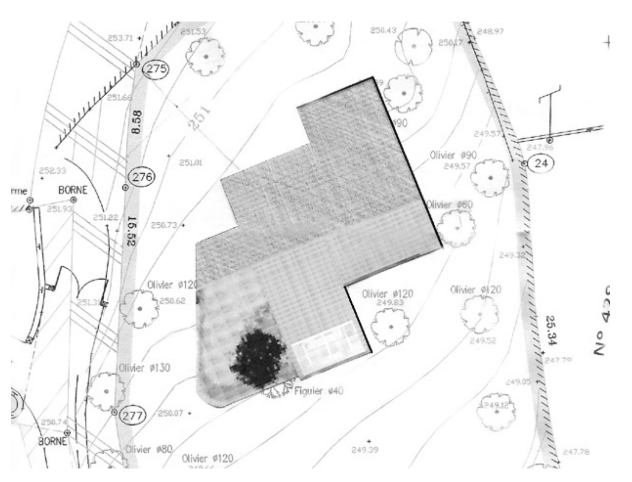
  Fourni par la mairie ou le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, ce formulaire est disponible sur le cédérom au format PDF. Vous pouvez également le demander à la mairie ou à la Direction départementale de l'équipement (DDE). Sur Internet, il est téléchargeable sur le site officiel du ministère à l'adresse suivante : http://www.equipement.gouv.fr

Les renseignements demandés portent sur l'identité et l'adresse du demandeur, ainsi que sur les caractéristiques du terrain concerné (références cadastrales, surface…). Pour le cas d'un second type de certificat (cf. plus haut), il vous faudra indiquer une notice descriptive de votre projet (surface hors œuvre nette, surface hors œuvre brute…).

Veillez à remplir convenablement et méthodiquement toutes les rubriques.

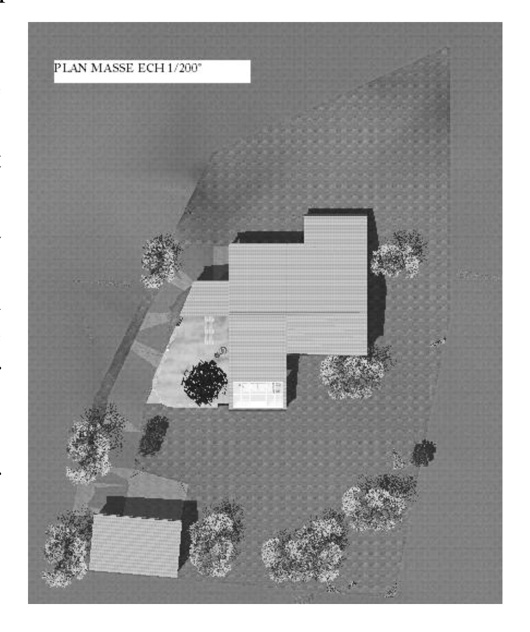
- **Un plan de situation du terrain**

Ce plan doit obligatoirement être dessiné à une échelle entre 1/5000e et 1/25000e, au format A4 (21 x 29,7 cm). Il permet de situer votre terrain par rapport à la commune. Il doit également indiquer les voies de desserte (avec leur nom) et mentionner les bâtiments, édifices ou toute autre architecture importante pouvant servir à se repérer. Son orientation (points cardinaux) doit bien évidemment être signalée. Ce plan peut éventuellement être une reproduction du plan cadastral, disponible à la mairie.



- **Un plan du terrain coté**

Ce plan doit être dessiné à une échelle entre 1/500e et 1/5000e, au format A4 (21 x 29,7 cm) de préférence. Il doit indiquer les dimensions du terrain, ses limites, la voirie de desserte et, s'il y a lieu, les bâtiments existants et leurs dimensions. L'orientation du terrain doit être signalée (nord, sud…), le relief doit y être décrit (si besoin par courbes de niveau) et les éventuelles plantations mentionnées. De plus, vous avez l'obligation de montrer l'implantation des réseaux (eau, électricité…) et la localisation des possibles clôtures à installer.



Ce dossier est à envoyer en quatre exemplaires, à la mairie de la commune où est situé le terrain, en pli recommandé avec accusé de réception. Il est délivré gratuitement. La réponse s'effectue dans les deux mois suivant la demande, le maire remet alors un certificat d'urbanisme neutre. Il s'agit d'un document purement informatif, aucune conclusion ne sera tirée quant à la constructibilité du terrain.

Si vous n'êtes pas le propriétaire du terrain concerné, un double sera envoyé à celui-ci.

Sa validité dure un an, le certificat peut être prolongé d'un an supplémentaire. La demande de prorogation doit être établie sur papier libre, en deux exemplaires. Elle doit être envoyée à la mairie en recommandé avec accusé de réception.

> REMARQUE

Certificat d'urbanisme et permis de construire
Le certificat d'urbanisme ne remplace en aucun cas le permis de construire. Il s'agit d'une première étape, fortement conseillée mais pas indispensable, à l'élaboration de votre projet.

► Le plan local d'urbanisme (PLU) et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

La loi SRU de 2000 avait institué le plan local d'urbanisme en remplacement du plan d'occupation des sols (POS). La loi urbanisme et habitat de juillet 2003 continue sur ce principe si bien que l'on ne trouve pratiquement plus de POS, mais le PLU doit être composé à présent d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui présente précisément le projet communal et ses caractéristiques (pistes cyclables, modifications à venir…). Consultable à la mairie, le PLU recense les habitations, zones d'activités artisanales, industrielles ou commerciales et les bâtiments construits, ainsi que ceux prévus. Ainsi, on peut y voir le découpage de la région en zones (urbaines, naturelles, non urbanisées, agricoles ou espaces protégés). Sa durée s'échelonne, selon les communes, entre cinq et dix ans. Ce plan rend compte des intentions de la mairie en matière d'urbanisme, d'agrandissement et de qualité de vie.

Une fois devant le plan local d'urbanisme de votre commune (celle de votre terrain), vérifiez que votre terrain se trouve dans une zone en adéquation avec votre projet grâce au règlement qui détermine et précise les règles d'urbanisme applicable pour chaque terrain. Il est naturellement impossible de construire un immeuble dans une zone naturelle protégée !

Ne faites pas abstraction des bâtiments en construction aux alentours ; le magnifique champ qui s'étend aux portes de votre terrain pourrait se transformer en une énorme maison vous obstruant la vue !

► Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Si votre commune ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme (PLU), référez-vous au règlement national d'urbanisme. Celui-ci, tel le PLU, recense les lois en matière de construction applicables au niveau national (c.f. art. L. et R.111.1 et suivants du Code de l'urbanisme). Il contient un certain nombre de règles à respecter impérativement. Parmi elles, des informations sont indiquées sur les accès à la voirie, sur l'implantation de la construction par rapport aux habitations et dessertes déjà construites, sur les espaces verts à respecter, sur l'aspect de la future construction...

Le règlement national d'urbanisme peut être consulté à la mairie de votre commune ou à la Direction départementale de l'équipement.

1.3. Les impératifs pour construire sa maison

Une fois le certificat d'urbanisme et le plan local d'urbanisme en poche, vérifiez que votre terrain rassemble toutes les conditions idéales pour construire votre maison.

Au-delà des considérations esthétiques (vue magnifique, bonne terre cultivable, grand jardin…), des normes de constructibilité existent et doivent impérativement être respectées.

► Le terrain doit être constructible

Le plan local d'urbanisme vous a permis de savoir si votre terrain est situé dans une zone constructible, c'est-à-dire non protégée, non à risques… En clair, il vous a indiqué si le terrain choisi réunit les conditions nécessaires pour supporter une construction (fondations…) et s'il peut abriter, en fonction des lois en vigueur, un bâtiment.

► Le terrain doit être viabilisé

Construire sa maison au milieu d'une forêt ou perdue dans la campagne, loin des habitations voisines, ressemble pour certains à un rêve. Mais avant de réaliser ce projet, il faut songer aux conforts de l'habitat moderne…

Renseignez-vous auprès de la mairie pour le raccordement à l'eau et l'assainissement. C'est primordial. En ce qui concerne le téléphone et l'électricité, adressez-vous aux

organismes concernés tels que EDF, GDF et France Télécom, ils vous informeront sur les possibilités d'installation et les coûts à prévoir.

Un terrain viabilisé est un terrain dont le raccordement à l'électricité, au gaz, au téléphone, à l'assainissement et à l'eau potable est prévu, voire déjà prééquipé. Pour cela, si votre terrain est un peu isolé par rapport aux autres habitations, n'hésitez pas à vous renseigner sur sa viabilité.

► En ce qui concerne les lotissements

Généralement, lorsque vous faites l'achat d'un terrain situé dans un lotissement, celui-ci bénéficie a priori d'équipements et est parfaitement viabilisé. Avant de vous engager dans ce type de terrain attractif car moins cher à l'achat, il faut impérativement consulter son règlement et son cahier des charges. Pour un minimum d'unité de construction, la construction en lotissement est régie par des règles très strictes. Par l'imposition de contraintes architecturales, il y a peut-être moins de liberté avec ce type de terrain, mais l'habitat en lotissement garantie une certaine sécurité car s'alliant aux normes d'autres habitations. A vous de voir.

► Le terrain doit être borné

De préférence, il est utile que le terrain soit déjà borné ou clôturé. Cependant, rien n'oblige le vendeur à faire borner son terrain avant la vente, à l'exception des lotissements qui, eux, doivent être obligatoirement bornés, c'est là une obligation de la part du vendeur. Et c'est aussi l'une des seules façons de prendre connaissance de la surface exacte de la propriété, cela évitera toute contestation possible en cas de revente. Il est judicieux, si le terrain n'est pas encore borné, de faire appel à un géomètre expert, les frais pour ce travail effectué par un professionnel peuvent être partagés avec les voisins, mais c'est selon leur volonté.

1.4. Bien choisir l'emplacement

Une fois le terrain choisi, acheté, pensez à bien choisir l'emplacement de votre future maison. Observez votre terrain, voyez ses reliefs, notez ses caractéristiques, l'important est de s'adapter à celui-ci et non pas l'inverse. Votre prochaine maison doit prendre en compte l'environnement et en tirer partie. Il vous faudra faire attention au relief existant, aux plantations (évitez d'arracher les grands arbres qui vous feront de l'ombre l'été !), les constructions voisines (attention au vis-à-vis) et, bien évidemment, la vue… Il faut réfléchir à ce que l'on souhaite comme aménagement de celui-ci. Par exemple, mieux vaut éviter un terrain en contrebas de la route, le raccordement au réseau d'assainissement pourrait par la suite prêter problème.

De même, pensez à l'orientation de la maison par rapport au lever et coucher du soleil. Respectez le site, vous n'en savourerez que mieux les attraits !

Par ailleurs, assurez-vous que le terrain que vous avez choisi n'est pas dans une zone à risques naturels (possibilités d'inondations, glissements de terrain par exemple). Pour se renseigner à ce sujet, il est recommandé de consulter le plan de prévention des risques naturels prévisibles, soit le PPRNP, en mairie ou au plan local d'urbanisme. Si le terrain se révèle être dans une zone à risque ou un secteur sauvegardé, il est indispensable de se plier à des règles d'urbanisme plus strictes et de proposer votre projet de construction à un architecte des Bâtiments de France (l'ABF).

Méfiez-vous des contraintes imposées quant à la surface constructible possible. Il n'est pas possible de bâtir sur la totalité du terrain, vous devez laisser un espace vierge pour un jardin. De fait, il est préférable de bâtir votre maison près de la voie publique, le jardin sera ainsi plus grand et plus intime derrière la construction. La surface de construction, qui est différente que la surface habitable, se calcule en fonction du coefficient d'occupation des sols (COS) indiqué sur le plan local d'urbanisme. Un petit calcul est nécessaire : il faut multiplier la superficie du terrain par le coefficient d'occupation des sols. Ainsi, imaginons que votre terrain mesure 1 000 m^2 et que le COS soit de 0,4 ; vous multipliez 1 000 par 0,4 et vous obtenez 400. C'est le nombre de mètres carrés constructibles sur votre terrain. Vous pourrez donc construire une habitation dont la surface sera inférieure ou égale à 400 m^2.

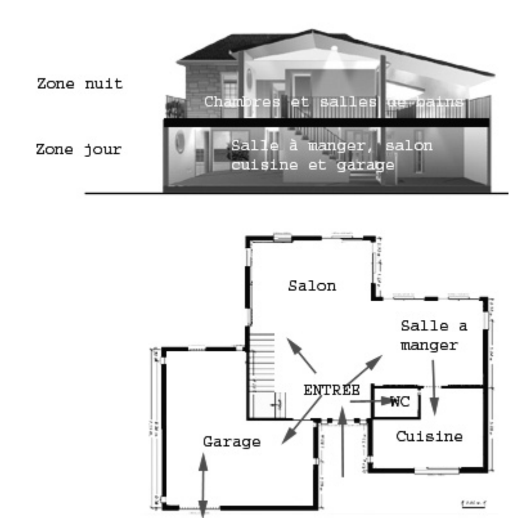
1.5. Aménagement de la maison

Outre l'emplacement et l'orientation de votre future maison, prenez du temps pour réfléchir à l'aménagement intérieur des pièces. Avant tout, pensez au fonctionnement de votre famille, à vos habitudes ainsi qu'à des espaces aux fonctions bien précises. Des questions simples doivent être posées :

- Prenez-vous vos repas dans la cuisine ou la salle à manger ? Préférez-vous une cuisine dite « américaine », c'est-à-dire ouverte sur la salle à manger ?
- Doit-il y avoir un accès entre le garage et la cuisine afin de ranger les provisions sans passer par d'autres pièces ?
- Avez-vous besoin d'une salle de bains individuelle pour les parents ?
- Avez-vous besoin d'un bureau, et si oui, doit-il être localisé loin des chambres ou d'un lieu bruyant ?
- Voulez-vous un accès individuel pour les enfants ?
- Préférez-vous une maison de plain-pied ? À étage ?

- Pensez-vous aménager la cave ou le grenier dès la fin de la construction ou par la suite?
- Quelle taille souhaitez-vous pour votre garage selon ce que vous avez à y disposer (voitures mais aussi outils de jardinage etc.) ?

En fonction de vos réponses, des solutions techniques proposées par l'architecte et en fonction de votre budget, vous pourrez alors concevoir un aménagement agréable à vivre.



Habituellement, il est plus facile de signer un contrat de construction avec fourniture de plan. Un constructeur, selon vos envies et vos besoins, vous proposera une maison adaptée et s'engagera à la construire selon les normes. Vérifiez attentivement votre contrat, ce dernier doit vous informer des délais de construction et autres détails d'importance.

1.6. Les dix questions essentielles

Pour vous aider dans votre démarche, voici un tableau dressant la liste des caractéristiques indispensables pour un terrain constructible. Notez-y vos réponses dans la colonne de droite, cela vous permettra de faire le point et de réfléchir aux avantages et inconvénients.

Les dix questions à se poser avant l'achat d'un terrain	
Mon terrain est-il bien situé ?	
Mon terrain est-il constructible ?	
Mon terrain est-il raccordé au gaz, à l'électricité, au téléphone, à l'assainissement et à l'eau potable ?	
Existe-t-il des servitudes liées à ce terrain ?	
Mon terrain est-il borné (dans le cas d'un lotissement) ?	
Y a-t-il des nuisances autour de mon terrain (nuisances sonores, visuelles…) ?	
Mon terrain est-il bien entouré ?	
Par exemple, y a-t-il toutes les commodités nécessaires ? La paysage est-il agréable ?...	
Y a-t-il des constructions néfastes prévues autour de mon terrain ?	
Peut-on y accéder facilement ?	
Y a-t-il un droit de préemption sur ce terrain ?	

2. Le permis de construire

Avant de vous lancer dans les demandes d'autorisation de construction en tous genres, encore faut-il savoir si votre projet nécessite l'obtention d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux qui doivent être aussi signalés à l'instar d'un permis de construire classique. Et, tout d'abord, question cruciale, qu'est-ce qu'un permis de construire ?

Cette partie vous aidera à vous situer dans les méandres et les nuances de l'administration en ce qui concerne les permis de construire. Elle vous éclairera sur les différents types de permis avant de se pencher, dans le chapitre suivant, sur la question de savoir comment les obtenir.

2.1. Définition du permis de construire

La construction d'un bâtiment ne peut s'effectuer sans l'accord des autorités concernées. Il s'agit d'une obligation. Il est donc impossible de construire un édifice sans en référer aux institutions compétentes, et ceci afin d'éviter des constructions disparates, en inadéquation avec l'environnement ou bâties dans des zones protégées. Pour cela, selon l'article L 421-1 du Code de l'urbanisme : « Quiconque désire entreprendre ou implanter ou modifier une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire (PC)... »

Le permis de construire est le document qui vous autorisera à construire le bâtiment conforme à votre volonté. C'est une étape importante. Il convient d'avoir un projet bien délimité, pensé, réfléchi, avant de déposer sa demande. Des architectes, dépendants soit des services de la commune ou de l'Etat, soit du CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), peuvent vous conseiller dans vos démarches. Ils vous aideront en ce qui concerne l'orientation, l'implantation de la maison sur votre terrain et autres décisions de cet acabit. N'hésitez pas à vous renseigner auprès des organismes cités, c'est-à-dire la mairie de votre commune (celle du terrain acheté) et le CAUE de votre région. Ce dernier, le CAUE, a pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture et de l'environnement, cet organisme est donc tout indiqué pour vous conseiller !

Par ailleurs, le recours à un architecte, ou à un maître d'œuvre, est obligatoire dans la majorité des cas, à l'exception des constructions à usage non agricole dont la surface de plancher (hors œuvre nette) n'excède pas 170 m^2, ou pour une construction à usage agricole inférieure à 800 m^2. De même, vous n'êtes pas tenu d'engager un architecte pour des aménagements intérieurs, invisibles de l'extérieur.

Une fois le permis de construire obtenu, il ne vous sera plus possible de changer les plans de votre maison (sauf en déposant une demande de permis de construire modificatif). L'architecture devra obligatoirement – sous peine d'amendes – être conforme au permis.

Ce dernier certifie que votre projet correspond aux règles d'urbanisme en vigueur. Sa validité dure deux ans, il doit être renouvelé au-delà de cette période.

2.2. Les différents cas de demande de permis de construire

Le permis de construire demeure obligatoire pour tous les travaux de construction, habitats ou non, ainsi que sur les annexes de la maison et pour tous les travaux portant sur l'aspect extérieur (niveau supplémentaire, changement de fonction…) de constructions existantes au préalable.

Selon la construction envisagée, il existe différents permis de construire dont l'un sera parfaitement adapté à votre cas. De ce fait, prenez le temps de bien différencier les multiples formulaires émis par le ministère de l'Equipement, des Transports et du Logement sont disponibles. Vous pouvez les obtenir sur notre cédérom au format PDF ou en les demandant à la mairie, à la Direction départementale de l'équipement ou sur le site Internet du ministère de l'Équipement, des Transports et du logement : http://www.equipement.gouv.fr. Certains sont même remplissables en ligne avec une aide automatisée au fur et à mesure des questions demandées.

► Demande de permis de construire

(Cerfa n° 46-0399)

Cette demande s'applique à tous types de constructions. Mieux vaut cependant, pour la construction d'une maison individuelle, d'une clôture et autres cas spécifiés ci-dessous, effectuer une demande adaptée.

► Demande de permis de construire une maison individuelle

(Cerfa n° 1293-01)

Depuis le mois de juin 2004, un nouveau formulaire intitulé « Demande de permis de construire pour une maison individuelle ou ses annexes », plus simple donc plus pratique que le formulaire Cerfa 46-0398, est désormais à disposition, succédant à l'intitulé : « Demande de permis de construire une maison individuelle ». Ce nouveau formulaire est l'un des prémices d'une réforme d'envergure visant à simplifier le droit de l'urbanisme pour l'année **(pour plus de renseignements sur cette réforme à venir, veuillez vous reporter au dernier chapitre de ce livret).**

La demande de permis de construire pour une maison individuelle ou ses annexes peut répondre à plusieurs demandes, elle concerne la construction d'une habitation individuelle

bien sûr ou aussi des bâtiments de moindre taille se trouvant en annexe sur le terrain, mais il peut également s'agir de l'agrandissement de la maison ou encore son aménagement sur une surface pleine ou partielle. Les bâtiments de type agricoles, commerciaux ou autres ne sont pas concernés par ce permis. Le Cerfa 1293-01 peut être directement rempli en ligne sur le site : www.equipement.gouv.fr ou sur le formulaire que vous trouverez sur le DVD-rom du programme.

► Demande de permis de construire modificatif

(Cerfa n° 10087*01)

La demande de permis de construire modificatif sert à apporter des modifications au permis de construire initial. Mais attention, pour obtenir ce permis, le permis de construire antérieur doit impérativement être toujours valable (déposé au maximum deux ans auparavant) et les travaux doivent être en cours. De plus, les modifications apportées ont l'obligation d'être minimes. Si les transformations deviennent trop importantes, il vous faut déposer un nouveau permis de construire.

► Demande d'autorisation relative aux clôtures, aux installations et travaux divers

(Cerfa n° 46-0388)

Toutes les clôtures doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation, à l'exception des clôtures de chantier et des clôtures indispensables aux activités agricoles ou forestières.

De même, cette demande s'applique aux installations nécessaires aux parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouverts au public, aux parkings excédant dix places, aux dépôts de plus de dix véhicules, aux affouillements et exhaussements du sol pour des superficies supérieures à 100 m^2 et une hauteur (ou profondeur) supérieure à 2 mètres.

2.3. Permis de construire ou déclaration de travaux

Seuls les constructions importantes telles qu'un changement de fonction d'un lieu, de commercial il devient habitation individuelle **(voir exemple 2 sur le DVD-rom)** et les travaux divers cités ci-dessus demandent une autorisation de construire. D'autres ouvrages, moins importants, ne nécessitent pas forcément l'obtention d'un permis.

Vous n'aurez donc pas besoin d'un permis, ou d'une quelconque autorisation, pour les constructions dont la surface est inférieure à 2 m^2 et la hauteur à 1,5 mètres. De même, les murs ne dépassant pas 2 mètres (cas différent de celui des clôtures), les terrasses

inférieures à 60 centimètres de hauteur, les constructions temporaires des chantiers et les œuvres d'art (incluant les monuments) de moins de 12 mètres de haut peuvent être bâtis sans autorisation. Autre exemple : les travaux destinés à l'isolation thermique ne demandent pas de permis de construire. Par ailleurs, vous pouvez installer une enseigne publicitaire.

Par contre, vous devez déclarer la construction de piscines non couvertes, de châssis et de serres de 2000 m^2 de superficie au maximum. Il s'agit ici d'une déclaration préalable de travaux et non pas d'une demande de permis de construire. Cette demande concerne tous les éléments qui ne changent pas la destination d'une construction ainsi que ce qui modifie l'aspect extérieur du bâtiment (transformation d'un balcon, pose de capteurs solaires…) .Au-delà de 2000 m^2, une demande de permis de construire est nécessaire.

Certaines constructions peuvent paraître anodines et ne pas devoir faire l'objet d'un permis de construire. Pourtant, les apparences sont quelques fois trompeuses… Par exemple, une structure gonflable de gros volume recouvrant un édifice, une caravane garée (sur cale) de façon permanente, un mobile home fixé au sol ou un tennis couvert nécessitent un permis de construire.

► La déclaration de travaux

La déclaration de travaux exemptés du permis de construire ou déclaration de clôture concerne certains types de constructions telles que :

- « les modifications extérieures d'une habitation » (ravalement, façade, toitures, vitrines, devantures, fenêtres) ;
- « les constructions ne créant pas de surface de plancher » (pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, murs de plus de 2 mètres de hauteur, piscines non couvertes) ;
- « les constructions créant une surface hors d'œuvre brute n'excédant pas 20 m^2 sur un terrain supportant déjà un bâtiment » (balcon, pièce supplémentaire, abri de jardin, cage d'ascenseur extérieure, etc.) ;
- « la construction ou ouvrage technique lié au fonctionnement d'un service public » ;
- « les travaux à exécuter sur un immeuble classé au titre de la législation sur les monuments historiques » ;
- « une habitation légère de loisirs n'excédant pas 35 m^2 » (l'habitation ne doit pas comporter de fondation et doit être construite de façon temporaire) ;
- « une clôture ».

Ces intitulés de constructions (titres entre guillemets) sont les termes exacts en vigueur en juillet 2003 sur la notice de la déclaration de travaux exemptés du permis de construire ou déclaration de clôture. À vous de définir précisément votre projet pour obtenir la demande adéquate car en fonction de la hauteur ou de la surface de votre future construction, il vous faudra donc demander un permis de construire ou une autorisation de travaux. Pour l'édification de clôtures par exemple, la déclaration, si elle est à usage agricole ou forestière est dispensable. Mais il est toujours utile de le répéter, n'hésitez pas à demander conseil aux professionnels de l'urbanisme.

Comment procéder pour obtenir une déclaration de travaux

Un dossier doit être rempli par vos soins. Il doit contenir :

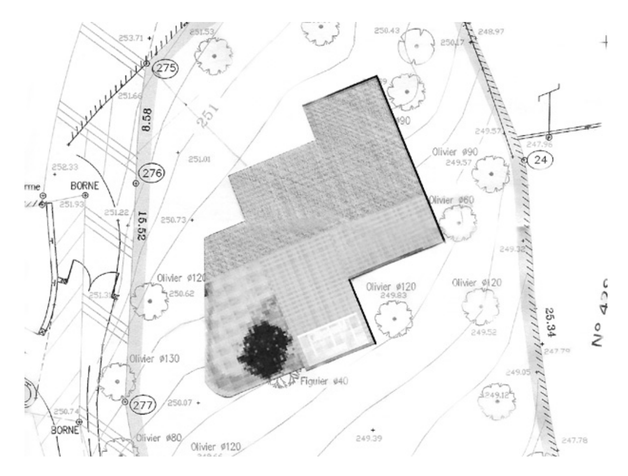
- **L'imprimé Cerfa n°10073*01**

  Ce formulaire, établi par le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, est consultable au format PDF sur notre cédérom. Il est également disponible dans toutes les mairies, les Directions départementales de l'équipement ou sur le site officiel du ministère : http://www.equipement.gouv.fr

  Cet imprimé contient différentes rubriques à remplir attentivement. Ces dernières comportent des informations sur, bien entendu, l'identité et l'adresse du demandeur, sur le terrain et la nature des travaux.

  Le formulaire doit être rempli en cinq exemplaires, un exemplaire doit être gardé par le demandeur.

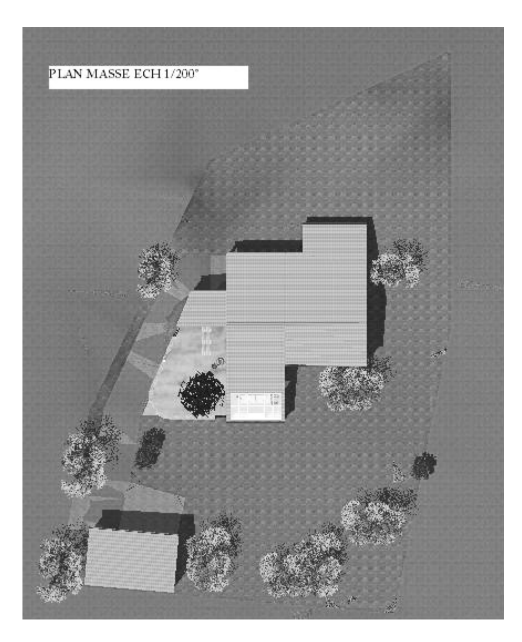
- **Un plan de situation du terrain**

  Ce plan doit être dessiné à une échelle entre 1/5 000e et 1/25 000e. L'important est qu'il permette de situer le terrain par rapport aux environs. Il peut être pratique de mentionner des bâtiments, rues ou autres repères aisément reconnaissables afin de localiser le terrain. Ce peut être une reproduction du plan cadastral (disponible à la mairie). Si la déclaration ne concerne que l'implantation d'une clôture, il suffit d'un plan sommaire des lieux où celle-ci est signalée. Ce plan doit être signé par le demandeur.

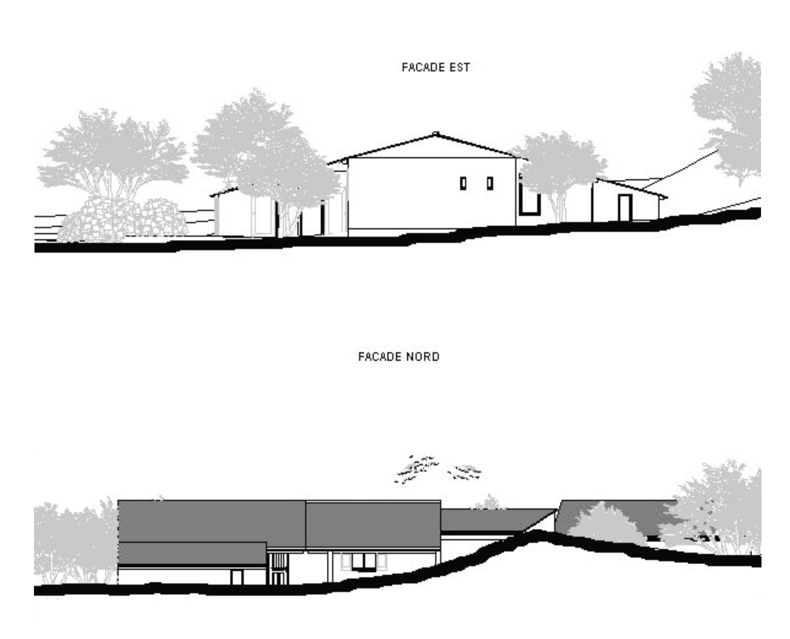
- **Un plan de masse de la construction**

Ce plan doit être dessiné à une échelle entre 1/50 [e] et 1/500 [e], côté dans les trois dimensions. Il doit mentionner les distances entre le projet et les éventuelles constructions déjà existantes sur le terrain, ainsi que les distances avec les bords du terrain. Il doit situer le projet par rapport au terrain et indiquer l'orientation. Le relief (courbes de niveau, plantations existantes) doit être mentionné ainsi que les divers raccordements publics (électricité, eau…). Pour un plan de clôture uniquement, il faut faire apparaître la clôture en précisant ses dimensions et la nature des matériaux qui seront utilisés. Ce plan doit être signé par le demandeur.



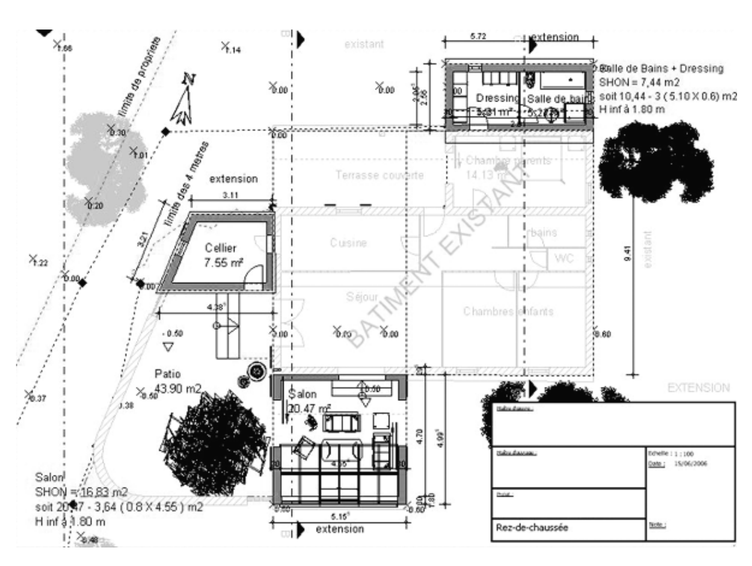
- **Un schéma des façades (ou de la clôture)**

Ce schéma doit être dessiné à une échelle entre 1/50 [e] et 1/100 [e]. Dans le cas de modifications de façades, vous pouvez également vous servir de photographies à condition de montrer clairement les transformations prévues. Ce schéma doit être signé par le demandeur.



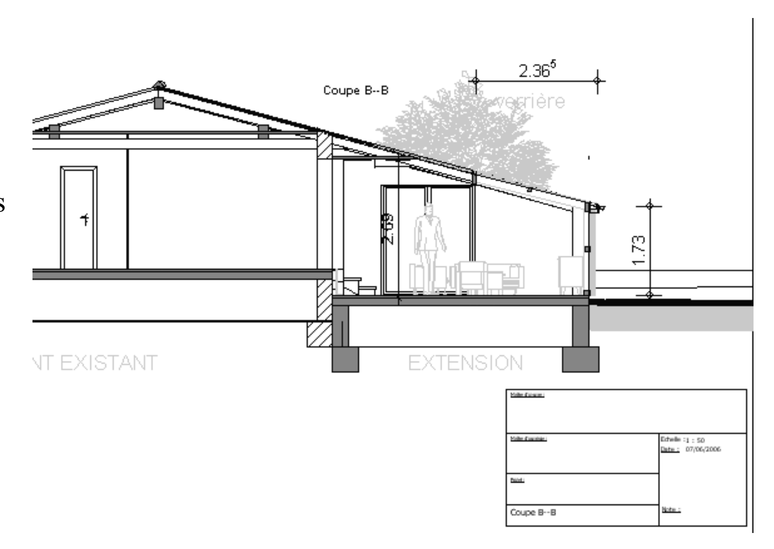
- **Le plan des niveaux**

  Chaque niveau du bâtiment doit être présenté sur un plan avec les dimensions nécessaires à la compréhension du projet.



- **Une coupe**

  Ce schéma doit représenter une coupe verticale effectuée sur la construction dans son ensemble, des fondations au faîtage de la toiture.



Éventuellement, selon les projets à construire, il faudra également joindre :

- Une autorisation d'occupation du domaine public si besoin
- Une autorisation de coupe, d'abattage des arbres ou de défrichement si le terrain le nécessite

Si le demandeur n'est pas le propriétaire du terrain, il faut impérativement joindre une autorisation (ou un mandat) de ce dernier permettant au demandeur d'effectuer des travaux sur sa terre.

Ce dossier complet, en quatre exemplaires, est à envoyer en recommandé avec accusé de réception à la mairie où est situé le terrain. L'avis de décision vous parviendra dans le délai d'un mois à partir de la réception de ce dossier. Ce délai peut s'allonger (deux mois) si l'avis d'experts est nécessaire.

En cas d'avis positif, il vous faudra afficher cette décision mentionnant la date de début des travaux sur le terrain. Cette pancarte restera sur les lieux pendant toute la durée des travaux.

Votre responsabilité est alors engagée. Vous vous exposez à des sanctions si votre construction une fois finie ne correspond pas à votre demande. De même, vous devez respecter les éventuelles servitudes et les droits privés en vigueur.

> ATTENTION

Déclaration de travaux et demande d'autorisation
Il faut distinguer la déclaration de travaux exemptés du permis de construire ou déclaration de clôture de la demande d'autorisation relative aux clôtures, aux installations et travaux divers. Cela ne concerne pas les mêmes projets de bâtiments.

2.4. Les autorisations particulières

Hormis les cas classiques de demande de permis de construire, certaines autorisations, telles que l'édification de clotûres, requièrent les conseils avisés de spécialistes quand le terrain est situé en zone classée, à coté d'un édifice classé ou dans une zone submersible, en bordure de littoral… Votre autorisation vous sera alors délivrée avec retard, voire refusée quand la clôture fait par exemple obstacle à la circulation des piétons selon l'usage local.

Méfiez-vous si votre terrain est situé à proximité d'un édifice classé ; l'accord d'un architecte des Bâtiments de France est alors indispensable afin de ne pas ternir l'environnement de cet édifice.

Par ailleurs, si vous désirez obtenir un permis de construire pour un édifice classé aux Monuments historiques, il est nécessaire d'en effectuer la demande auprès du directeur régional des Affaires culturelles.

Autre cas, si votre terrain est localisé à proximité d'une forêt, c'est le directeur départemental de l'Agriculture et le commissaire de la République qui vous autoriseront à construire.

Avant votre demande, et même avant votre éventuel achat, vous voyez donc qu'il n'est donc pas futile de consulter le plan local d'urbanisme !

2.5. Le permis de démolir

S'il n'est pas possible de bâtir comme bon vous semble, il n'est également pas possible de démolir des constructions à tout-va, sans autorisation préalable, le but de ce permis étant avant tout de protéger des logements et le patrimoine.

Le permis de démolir, d'une validité de cinq ans, vous sera demandé dans les cas suivants, pour des démolitions partielles ou complètes :

- « dans les communes de plus de 10 000 habitants et dans les communes situées dans un rayon de 50 km de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris » ;
- « dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière » ;
- « dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites » ;
- « dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols (PLU) rendu public » ;
- « dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles » ;
- « pour les immeubles ou parties d'immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques » ;
- « dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ».

Les termes employés sont extraits de la notice du permis de démolir du ministère de l'Equipement, des Transports et du Logement. Pour plus de détails, il est indispensable de s'y référer.

Comment procéder pour obtenir un permis de démolir ?

Comme pour les permis de construire, il est nécessaire de constituer un dossier pour obtenir un permis de démolir. Il doit contenir :

- **Le formulaire Cerfa n°10148*01**, rempli en six exemplaires (vous en conserverez un). Vous trouverez cet imprimé au format PDF sur notre cédérom ainsi qu'auprès de la mairie ou de la Direction départementale de l'équipement. Il est établi par le ministère de l'Équipement, des Transports et du logement et peut se télécharger sur leur site officiel : http://www.equipement.gouv.fr. Sur ce document,

vous devrez décliner votre identité et votre adresse, indiquer les caractéristiques de votre terrain et du bâtiment à démolir (nature des locaux, surfaces…), ainsi que celles de votre projet (reconstruction, restauration…).

- **Le plan de situation du terrain**, dessiné à une échelle entre le 1/2000e et 1/10 000e, à un format au minimum de 21 par 29,7 cm. Sur ce plan, l'important est de situer votre terrain par rapport à l'environnement, son orientation (nord, sud…). Pour cela, le plan (éventuellement la reproduction du plan cadastral, disponible à la mairie) peut comporter des repères tels que des édifices importants et aisément localisables.
- **Le plan de masse**, à une échelle entre 1/50e et 1/200e, doit signaler les parties de l'édifice à démolir (démolition partielle ou totale). Il doit être précis dans les cotations (surfaces, distances) et montrer l'orientation du terrain ainsi que son relief et les raccordements publics prévus (eau, électricité…).
- Le calcul des surfaces hors œuvres nettes (SHON) et des surfaces hors œuvres brutes (SHOB)
- Si la construction à démolir se situe à proximité d'un monument historique ou dans une zone classée, vous devez joindre des **photographies** montrant la construction dans son environnement.
- Si la démolition concerne un bâtiment ayant plusieurs logements occupés, la loi impose de joindre une **copie du projet** ou la convention du relogement des locataires.
- Si ce n'est pas le propriétaire qui effectue cette demande, il faudra joindre son **autorisation à effectuer les travaux**.

Ce dossier est à envoyer, en cinq exemplaires, à la mairie de domiciliation du bâtiment à démolir, en recommandé avec accusé de réception. Vous devez également expliciter les motifs de cette démolition et préciser si celle-ci est partielle ou totale. Les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation du bâtiment doivent être aussi mentionnés. De plus, si ce bâtiment est habité, il est indispensable de joindre une convention de relogement des locataires ou occupants. Par ailleurs, si votre bien à démolir est classé, ou en zone classée, renseignez-vous avec attention sur les conditions à réunir (envoi d'un dossier à la direction des Affaires culturelles…). L'administration donne sa réponse au bout de quatre mois maximum, au-delà, l'accord est réputé tacite.

2.6. En savoir plus

En bref, quelques réponses aux questions que vous pouvez encore vous poser après cette lecture. Elles concernent le permis de construire mais aussi des questions générales sur comment construire sa maison.

Comment se renseigner sur les demandes de permis de construire de sa commune ?

Tous les avis de permis de construire sont consultables à la mairie durant un an et un mois. Ils contiennent le nom du demandeur ainsi que les dates des travaux, la nature du projet et, bien sûr, la localisation du terrain.

Peut-on s'opposer au permis de construire d'une autre personne ?

Si vous pensez qu'une future construction d'un voisin peut vous nuire, est contraire aux lois ou ne respecte pas l'environnement dans lequel elle se trouve, vous pouvez vous opposer au permis de construire.

Pour cela, il faut envoyer un recours, en lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de deux mois à partir de l'affichage de la demande du permis de construire, au demandeur ainsi qu'auprès du décisionnaire. Si ce recours administratif est rejeté, il reste la solution de saisir le tribunal administratif pour un recours contentieux.

Peut-on échelonner sa construction ?

Le permis de construire est valable deux ans, et peut être prolongé. Pendant cette durée, vous pouvez échelonner les travaux tant que la période d'interruption n'excède pas un an.

Un architecte est-il indispensable ?

Dans certains cas, vous n'aurez pas besoin d'un architecte. Cependant, pour la majorité des constructions, l'aide de ce professionnel s'avère obligatoire. En fait, l'aide d'un architecte n'est pas imposée lorsqu'il s'agit de constructions à usage non agricole avec une surface de plancher hors œuvre nette (SHON) n'excédant pas 170 m^2, ou pour une construction à usage agricole inférieure à 800 m^2. Il faut cependant aller au-delà des idées préconçue telles que : il faut « avoir les moyens » pour s'octroyer les services d'un architecte (sachez que ses honoraires représentent en moyenne 6 à 12% du prix de l'ouvrage) et que celui-ci s'intéressera aussi aux constructions jugées « ordinaires ». L'architecte vous permet surtout de concevoir des plans selon votre mode de vie et de vous conseiller dans le choix des matériaux de la construction. Par la suite, il se doit d'assurer également les rôles de contrôleur et d'inspecteur du chantier et peut vous indiquer certaines réserves à consigner dans un procès-verbal de réception des travaux. En complément, il est toutefois possible de faire appel à un constructeur qui ne réalise qu'une partie du gros œuvre mise hors d'eau (les toitures, les gouttières, les charpentes...) et hors d'air (fenêtre, porte ...) en lui fournissant des plans conçus par un architecte, selon l'importance de la construction. En l'absence d'architecte, la consultation du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) est indispensable.

Que se passe t-il en cas d'infractions ?

Si vous construisez un bâtiment sans permis de construire, ou si votre construction n'est pas conforme à votre permis de construire, ou pour toute infraction au Code de l'urbanisme, vous vous exposez à des poursuites pénales et à des sanctions. Le non-respect des règles établies dans votre permis de construire peut vous entraîner dans des sanctions pénales, comme le délai de prescription qui est de trois ans après l'achèvement des travaux. La sanction peut être de nature administrative, dans ce cas l'administration prescrit simplement l'interruption des travaux par manque de respect de la réglementation d'urbanisme. Elle peut aussi être civile lorsqu'il y a préjudice pour une implantation aux normes mais dont une annulation aurait pu être prononcée par un juge.

Qu'est-ce qu'un contrat de construction ?

Appelé aussi CCMI (Contrat de Construction de Maison Individuelle) pour les habitations individuelles, il est soumis à des dispositions d'ordre public car impossible d'y déroger, ce contrat instaure une garantie de livraison à prix et délais convenus. En bref, signer un CCMI, c'est être sûr que de l'existence future de la construction. Il existe deux types de contrats.

Le contrat de construction avec fourniture de plan, dans le premier cas, le constructeur vous propose différents styles de maisons et assure sa construction dans les moindres détails. Vous avez, en quelque sorte, une maison clés en main avec un contrat très précis quant aux délais de fabrication et cela quoiqu'il arrive à l'entreprise (les entrepreneurs sont en effet cautionnés par une compagnie d'assurances). Ainsi, c'est le constructeur qui devient votre seul interlocuteur, il se charge de l'exécution des travaux et de la relation avec des entreprises compétentes. Pour cela, au moment de choisir cet interlocuteur, n'hésitez pas à comparer les différentes entreprises, la précision des prestations proposée est souvent gage de professionnalisme.

Dans un deuxième cas, il est possible d'avoir un contrat de construction sans fourniture de plans, ou CCMI allégé, Pour ce contrat plus rarement utilisé car exigeant un savoir-faire et des idées très précises de la part du propriétaire, celui-ci livre les plans au constructeur et avec l'aide d'un architecte, bien sûr, qui s'engageront à les réaliser selon ses désirs. Dans ce type de contrat, la maison n'est donc pas choisie sur catalogue. Attention cependant, non réglementé, le CCMI allégé ne vous offre aucune protection. Attention aussi au trop-plein d'originalité dans l'élaboration de la maison, celles-ci peuvent se révéler très coûteuses…

Dans ces deux cas, ne signez pas à la légère. Vérifiez précisément chaque point de la négociation, effectivement, doivent être mentionnés obligatoirement dans un contrat de construction : le plan de financement, la désignation du terrain avec surface et caractéristiques techniques, une attestation de conformité aux règles de construction, le devis des travaux, le prix (avec échelonnement des paiements et pénalités de retard), la description des travaux et leur estimation et pour finir, le délai d'exécution du projet.

En quoi consiste un achat sur plans ?

Egalement appelé « vente en l'état futur d'achèvement », vous achetez un logement qui n'existe pas mais dont toutes les particularités ont été déterminées d'avance. Ainsi, vous achetez un terrain vierge englobant la future réalisation d'un habitat, avant sa construction. La vente sur plan est très réglementée dans le but de protéger l'acheteur. D'où l'intérêt d'une notice très détaillée sur les dimensions de chaque pièce dans un plan coté, le tout daté et signé par le promoteur et l'acheteur.

Quelles garanties pour votre construction ?

Grâce au contrat de construction, la responsabilité des professionnels que nécessite votre maison est placée sous assurance. De votre côté, si votre constructeur ne l'a pas déjà fait, mieux vaut souscrire une assurance dommages-ouvrage (assurance DO), qui vous permettra l'indemnisation si défaut(s) de construction il y a. Plusieurs garanties sont possibles :

Tout d'abord, la garantie de parfait achèvement : lorsqu'à la réception des travaux, vous avez le droit d'émettre des réserves quant aux défauts que vous trouverez dans votre maison. Toutes ces remarques devront être consignées sur un procès verbal sous forme de réserves. La réception des travaux est primordiale car elle représente le point de départ des garanties.

La garantie de bon fonctionnement ou biennale, ensuite, qui concerne tout ce qui n'est pas « gros œuvre » (robinetterie, portes, etc.) et d'un contrôle de bon fonctionnement pendant 2 ans. Afin de profiter de cette biennale, il faut adresser une lettre recommandée avec accusé de réception au constructeur ou à l'entreprise responsable de la pose des éléments.

La garantie décennale, quant à elle, donne lieu à un préfinancement et permet de procurer au maître de l'ouvrage une indemnité équivalente au montant des réparations. Les dommages par rapport à la solidité des bâtiments au risque de les rendre inhabitables (infiltrations d'eau entraînant de l'humidité par exemple) ou affectant la solidité des matériaux indissociables : la garantie décennale est là pour y remédier. A la suite de ces réserves, l'assureur dommages-ouvrage se retourne ensuite contre l'assurance du constructeur. Aussi, dès qu'un désordre survient, vous devez le notifier sans retard, par lettre recommandée avec accusé de réception, à votre constructeur, votre entrepreneur ou votre vendeur.

Après réception des travaux, et ce pendant l'espace d'un an, votre unique interlocuteur restera l'entrepreneur. Il faut que celui-ci constate la défaillance pour que l'assureur se manifeste à son tour.

3. Obtenir son permis de construire

Étape indispensable à votre projet de construire, le permis s'obtient après constitution d'un dossier établi en bonne et due forme. Il est important de réunir les documents indispensables, un dossier avec des pièces manquantes entraînerait un retard dans la réponse à votre demande. Prenez donc le temps d'effectuer toutes les démarches avec soin et rigueur.

3.1. Les démarches

Comme signalé au chapitre 2 de cet ouvrage, il existe différents permis pour divers types de construction :

- le permis de construire ;
- le permis de construire pour une maison individuelle ou ses annexes ;
- le permis de construire modificatif.

En fonction des informations données dans le chapitre 2, à vous de vérifier quel permis correspond à votre projet.

Les démarches pour obtenir les deux premiers de ces permis de construire sont identiques. Le permis de construire modificatif nécessite de joindre d'autres pièces (cf. rubrique ci-dessous). Votre interlocuteur sera la mairie où se situe votre terrain.

Le dossier complet doit être envoyé à la mairie de domicile de votre terrain, en quatre exemplaires, en recommandé avec accusé de réception. Le permis de construire s'obtient gratuitement.

3.2. Les pièces à fournir

Prenez soin de réunir toutes les pièces nécessaires à votre dossier, dûment rempli. Tout document manquant entraînera un retard dans l'accord de votre permis de construire.

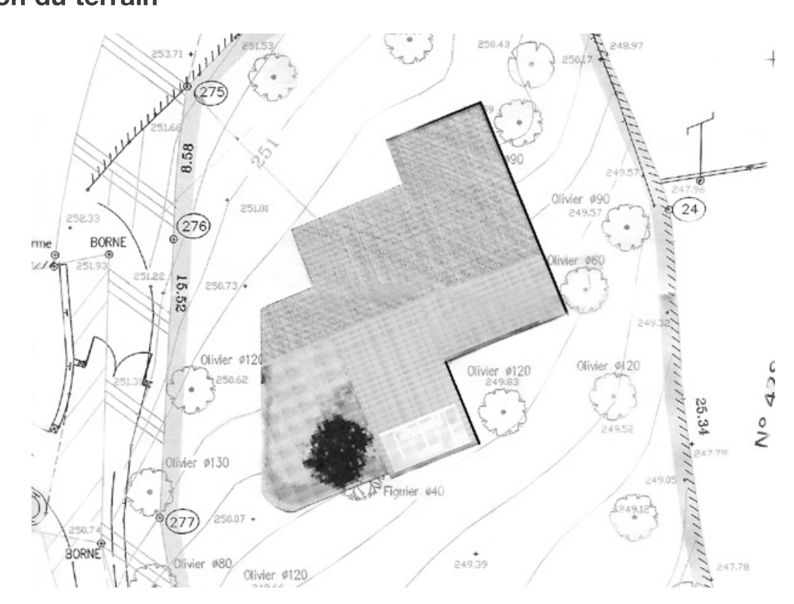
► Plan du projet

- **Formulaire administratif (Cerfa n°46-0399 ou 12393*01)**

  En premier lieu, il faut s'adresser à la mairie ou à la Direction départementale de l'équipement pour obtenir les formulaires afin de constituer le dossier. Vous pouvez également le trouver au format PDF sur le cédérom ou sur le site

du ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement (http://www.equipement.gouv.fr).
Cet imprimé doit regrouper des informations précises sur l'identité du demandeur, sur la nature du terrain et sur les caractéristiques de votre projet à bâtir.
Le formulaire doit être complété de manière attentive, en quatre exemplaires. Pour le Cerfa 12393*01, remplissable en ligne ou sur le CD-rom, une fenêtre avec les questions fréquemment posées vous accompagne afin de vous aider tout au long de votre participation en ligne. Il est important de réfléchir à vos réponses afin que cela corresponde à votre projet car si, au final, votre construction n'est pas conforme à votre demande, vous seriez dans l'illégalité.

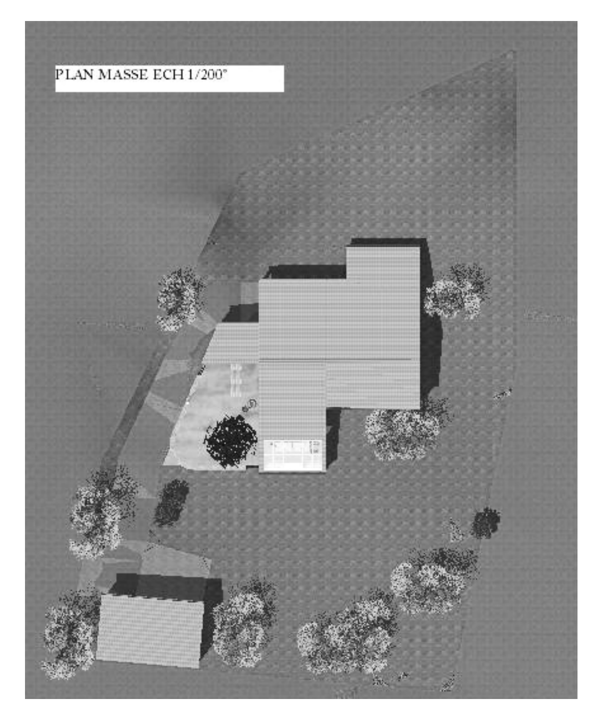
- **Plan de situation du terrain**



Dessiné à une échelle entre 1/5 000e et 1/25 000e, de format au minimum de 21 par 29,7 cm, le plan de situation doit servir à localiser votre terrain et à montrer son orientation. Il doit permettre à l'autorité compétente de voir avec exactitude où se situe ce terrain. Pour rendre la lecture plus aisée, vous pouvez signaler les édifices, architectures ou toute autre chose pouvant servir à se repérer. Eventuellement, vous pouvez vous servir du plan cadastral, qui se trouve à la mairie, et en faire une reproduction en signalant avec exactitude la localisation de votre terrain. L'architecte (si vous en avez besoin) ou l'auteur du projet, ainsi que le demandeur doivent signer ce plan pour en être garant, pour en assumer la responsabilité au cas où.

- **Plan de masse des constructions à édifier**

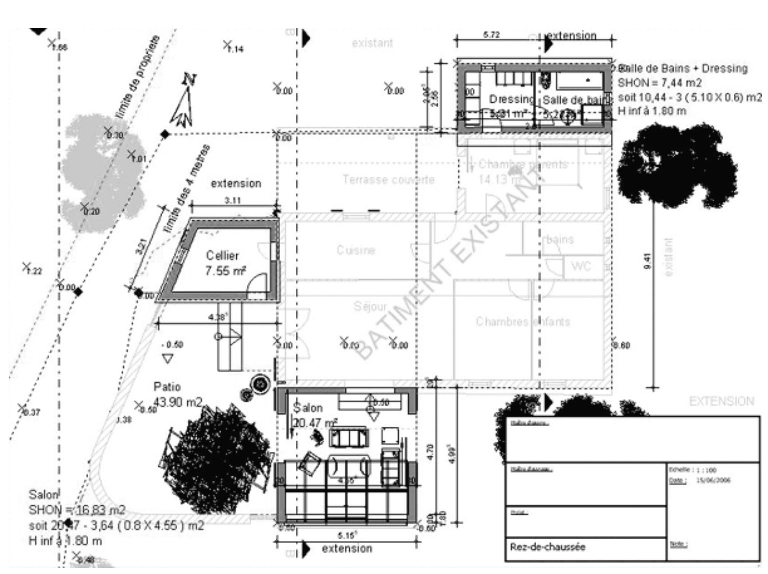
Établi à une échelle comprise entre 1/50e et 1/500e, le plan de masse doit être un plan assez précis du terrain et des constructions prévues. Il doit indiquer



l'orientation de la bâtisse (construction) en projet, les limites cotées du terrain ainsi que son relief (ne pas oublier de noter les plantations à laisser intactes ou à supprimer). Le cas échéant, le terrain doit être décrit après travaux à l'aide de courbes de niveaux ou de différences de niveaux par rapport aux voies. Il vous faudra également noter les distances de votre futur bâtiment avec les limites du terrain, les voies voisines desservant le terrain et les équipements prévus (eau, électricité…). Il faut également que ce plan porte la signature du demandeur et celle de l'architecte ou de l'auteur du projet. Pour le Cerfa 12393*01, la demande est simplifiée, le plan-masse des constructions doit être coté en trois dimensions ; la hauteur, la longueur et la largeur.

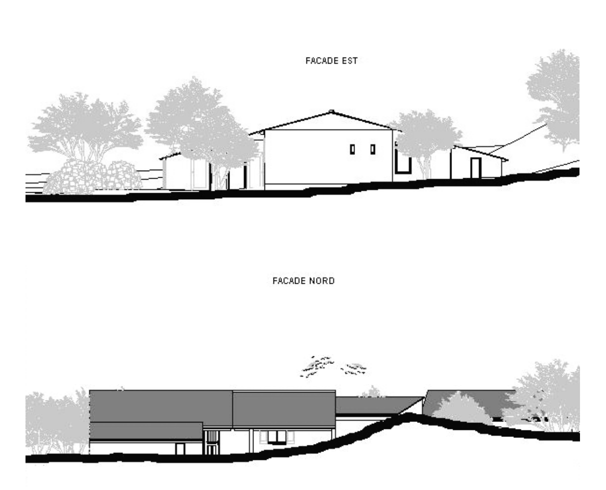
- **Le plan des niveaux**

Chaque niveau du bâtiment doit être présenté sur un plan avec les dimensions nécessaires à la compréhension du projet.



- **Plan des façades**

De taille 1/50e ou 1/100e, ce plan a pour but de décrire les façades du ou des bâtiments et les dessins des clôtures selon les cas. Les matériaux employés devront être mentionnés, les couleurs également. Il peut être utile de photographier les lieux existants, afin de rendre compte plus aisément des travaux à effectuer. Les signatures du demandeur et de l'architecte (ou de l'auteur du projet) doivent être apposées sur ce document.



- **Plan des travaux**

Si vos modifications portent sur des travaux intérieurs de votre maison, vous devrez fournir un plan des travaux qui doit être signé par l'architecte ou l'auteur du projet, ainsi que par le demandeur. Ce plan doit surtout annoncer la superficie des planchers hors œuvre brute, c'est-à-dire le SHOB, qui correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau en englobant l'épaisseur des murs, des cloisons, des terrasses, et hors œuvre nette, le SHON, qui équivaut à la surface hors œuvre brute moins les surfaces non aménageables… Pour y voir plus clair dans ces calculs, reportez-vous à la fiche d'aide au calcul des surfaces hors œuvre Brutes et Nettes des constructions fournie par le site du Service Public et disponible sur le Cd-rom du programme. Ce plan doit être signé par l'architecture ou l'auteur du projet, ainsi que par le demandeur.

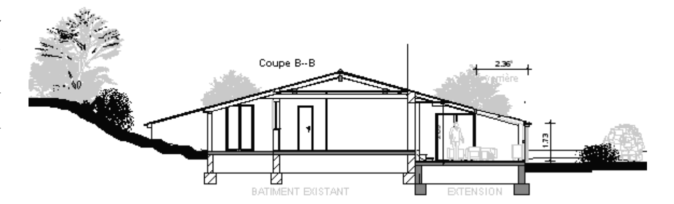
► Pièces du volet paysager

Ces pièces sont exigibles dans certains cas seulement. Cela dépend de l'implantation de votre terrain, de votre projet. Renseignez-vous auprès d'un professionnel tel qu'un architecte, de la mairie ou de la Direction départementale de l'équipement. A savoir que le document graphique et la notice descriptive ne sont pas exigés lorsque le terrain est situé en zone urbaine d'un PLU rendu public et lorsque la construction n'est pas située dans le cadre d'une protection particulière au titre des monuments historiques ou de la protection des patrimoines.

Ces documents ont pour but de vérifier la bonne adéquation de votre projet avec son environnement. Si besoin, vous devez fournir :

- **Une coupe**

Il s’agit d’un schéma montrant une vue en coupe de la future construction dans son terrain (adaptation au relief).



- **Deux photographies en couleur**

Ces prises de vue, le plus souvent une vue proche et une vue lointaine prise à partir de la voie publique, situent le terrain dans le paysage. N’hésitez pas à varier les angles de vue et les cadrages et à proposer davantage de clichés.

- **Un document graphique**



Le document graphique diffère de la vue en coupe car il doit représenter la future maison dans son ensemble (il ne s’agit pas d’un plan de coupe). Sa réalisation est libre, il peut s’agir d’un croquis à main levée ou d’une simulation informatique. Son but est évidemment d’être clair. Ce document doit montrer les voies d’accès, les plantations et doit être décliné en trois versions : avant la construction (situation actuelle), une fois la construction achevée et quelques années après la construction.





- **Une notice**

  Ce texte doit présenter et expliquer votre projet. Il doit justifier son insertion et sa bonne adéquation dans le paysage. En quelques mots, vous devez convaincre du bien-fondé de votre projet, de son intégration judicieuse dans son environnement. Pour cela, vous pouvez décrire les alentours de votre terrain, persuader de la justesse du choix de l'architecture de votre maison dans cet ensemble. Par exemple, justifiez l'emploi des matériaux par rapport au style architectural de la région, la couleur des murs ou des tuiles par rapport à un ensemble harmonieux avec les constructions voisines. Ce texte doit également décrire, s'il y a lieu, le jardin prévu avec les plantations envisagées. L'intérêt, pour cette notice, est d'expliquer textuellement votre démarche.

► Pièces complémentaires

Pour certains types de constructions, il vous faudra également joindre des pièces complémentaires nécessaires au bon déroulement de votre projet. Un conseil : lisez attentivement la notice du formulaire du permis de construire, elle recense de nombreux cas et détails.

Par exemple :

- Si **le demandeur n'est pas le propriétaire**, il est nécessaire de joindre l'autorisation de ce dernier autorisant le demandeur à construire sur ses terres.
- Si **le terrain se situe dans un lotissement** où la surface hors œuvre nette a été découpée par le lotisseur, l'attestation de ce dernier, avec le numéro du lot et la surface du terrain, est obligatoire. Par ailleurs, si le lotisseur a été autorisé à la vente avant exécution des travaux, il doit certifier que les voies desservant le terrain ainsi que les réseaux ont été réalisés.
- Si **des arbres, un bois, doivent être abattus pour construire le projet**, une autorisation est indispensable.
- Si **une servitude dite de cours communes est nécessaire** sur un terrain voisin, permettant de desservir votre terrain ou autre, vous devez joindre une copie de l'accord à l'amiable ou de la décision de justice.
- Si **des bâtiments, déjà construits sur votre terrain, doivent être démolis** pour reconstruire une nouvelle architecture à la place, le récépissé du dépôt d'une demande de permis de démolir doit être jointe à ce dossier.

3.3. Le permis de construire modificatif

La particularité du permis de construire modificatif réside dans le fait que ce dernier doit être demandé en cas de changement minimes du permis de construire. Il peut être demandé alors que vous détenez déjà un permis de construire en cours de validité.

► Les pièces à joindre

- **Le formulaire Cerfa n° 10087*01**. Vous devrez indiquer les références de votre permis de construire initial (numéro, date…), votre identité, l'adresse du terrain et les changements demandés.
- **Plans**. Des plans et documents graphiques sont demandés afin de mettre en relief les changements nécessaires par rapport au permis de construire initial. À vous de mettre en évidence le plus clairement possible ces transformations. Les plans doivent être signés par l'architecte (ou l'auteur du projet) et par le demandeur.
- **En cas de dépassement légal de densité**. Si la construction dépasse le seuil légal de densité, il est impératif de joindre « la déclaration de valeur au mètre carré du terrain nu et libre, des extraits de la matrice cadastrale et du plan cadastral du terrain et une déclaration indiquant si le demandeur a l'intention ou non de constituer une caution solidaire auprès d'un établissement bancaire ou d'une société de caution mutuelle » (cf. notice du permis de construire modificatif).

3.4. La notification de décision

Après avoir envoyé votre dossier complet en recommandé avec accusé de réception à la mairie où se situe votre terrain, vous recevrez dans les 15 jours une lettre vous précisant à quelle date la décision pour accord, ou désaccord, pour votre projet sera prise. Lorsqu'il y a accord, un avis de dépôt de demande de permis de construire est publié aussitôt par un affichage public en mairie.

Au cas où vous ne recevez aucune réponse dans les 15 jours, ni de demande de documents complémentaires, faites parvenir auprès de la mairie par lettre recommandée, toujours avec accusé de réception une requête en instruction dont une copie sera transmise au préfet. A partir de ce moment, l'administration a 8 jours pour vous répondre, après deux mois de silence de sa part, le permis de construire est considéré comme tacite : la lettre de mise en demeure vaut dans ce cas permis de construire.

3.5. Que faire en cas de refus

En vous référant au code de l'urbanisme pour préparer votre dossier, n'hésitez pas à regarder les articles R11-3-1 qui constituent une longue liste, non exhaustive, des motifs qui peuvent justifier un refus de permis de construire. Pour cela, malgré les certitudes que vous avez de proposer un projet conforme aux lois, sans servitude, bien situé dans son environnement et le soin apporté à votre dossier, le maire peut être amené parfois avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France selon le site de la construction, éventuellement, à vous refuser votre demande de permis de construire. Les raisons seront indiquées dans la réponse, pour cela, mieux vaut lire attentivement la partie du « considérant ».

Interrogez-vous sur les raisons invoquées, peut-être sont-elles justifiées… Vous avez le choix de réitérer autrement votre demande en l'adaptant, sauf si votre terrain est en cause (zone classée, non constructible…).

Si vous êtes sûr de votre bon droit, n'abandonnez pas, il vous reste des recours pour mener à terme votre projet.

► Le recours administratif

Ce recours, envoyé en lettre recommandé avec accusé de réception, doit être adressé au maire dans les deux mois qui suivent sa notification de refus. Il s'agit d'un recours à l'amiable. Vous pouvez aussi avoir recours à un supérieur hiérarchique en vous adressant au préfet si il s'agit au départ d'une décision du maire,ou au ministre chargé de la construction si dans ce cas c'est le préfet qui a pris la décision.

Ce recours stipule que vous demandez l'annulation de la décision prise au sujet de votre permis de construire.

► Le recours contentieux

Malgré le recours administratif, vous n'avez toujours pas l'autorisation de construire. Dans ce cas, il est encore possible de faire un recours contentieux auprès du tribunal administratif. Adressez une lettre recommandée avec accusé de réception au président du tribunal administratif dans un délai de deux mois à partir de la première notification de décision. Votre lettre, qu'il convient d'appeler « requête », doit être claire et doit expliquer les motifs invoqués. Vous devez être sûr de votre droit. Vérifiez les raisons vous ayant amenés à être débouté. Peut-être était-ce justifié… N'hésitez pas à faire appel à un professionnel du monde juridique.

Une requête auprès du greffe du tribunal administratif afin de demander un sursis est conseillée, le temps que le juge ait pris en considération votre recours.

4. Après l'obtention du permis de construire

Une fois votre permis de construire obtenu, le plus dur reste à accomplir : la construction elle-même ! Il vous faudra aussi exécuter quelques formalités administratives, tels la publicité du permis de construire, la déclaration de fin de travaux, le certificat de conformité… Construire une maison demande sans aucun doute de l'organisation et de la rigueur !

4.1. Quand commencer les travaux

Il ne suffit pas d'obtenir le précieux et indispensable permis de construire pour pouvoir commencer les travaux de votre maison, ou autre construction, en toute tranquillité. Certes, vous pouvez débuter ceux-ci immédiatement, et ce dans un délai de deux ans à compter de l'accord du permis de construire mais il vous faut également déclarer l'ouverture du chantier en déposant une demande auprès de la mairie où se situe le terrain. Sachez que si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an, le permis de construire sera périmé. Mais, rassurez-vous, cette demande est moins contraignante et plus rapide que celle du permis de construire.

► La demande d'ouverture de chantier

Un dossier doit être envoyé en trois exemplaires, en recommandé avec accusé de réception, à la mairie. Il doit contenir uniquement :

- Le formulaire Cerfa n° 46-0394 de **Déclaration d'ouverture de chantier.**

  Cet imprimé se trouve sur notre cédérom au format PDF. Il est également disponible à la mairie, à la Direction départementale de l'équipement ou auprès du ministère de l'Equipement, des Transports et du logement (adresse du site Internet à consulter : http://www.equipement.gouv.fr).
  Il s'agit simplement d'un formulaire qui permet au demandeur de déclarer l'ouverture du chantier. Ainsi, sa responsabilité est pleinement engagée.

> **> REMARQUE**
>
> **Qu'est-ce qu'une ouverture de chantier ?**
> L'ouverture du chantier signifie la mise en place de palissades, du matériel destiné aux travaux...

4.2. Publicité du permis de construire

Par soucis d'information et de transparence vis-à-vis des voisins et de toute autre personne intéressée, vous devez obligatoirement, sous peine d'amende, indiquer sur un panneau la nature et la date des travaux que vous effectuez. De largeur et hauteur supérieures à 80 centimètres, ce panneau doit se trouver bien en vue sur le terrain. Il doit contenir des renseignements sur votre identité (nom du bénéficiaire), le numéro du permis de construire, la date et la nature des travaux ainsi que l'adresse de la mairie où le permis peut être consulté (ce dernier sera affiché à la mairie durant les deux premiers mois suivant l'obtention). Ce panneau doit rester affiché pendant toute la durée des travaux.

Ainsi, toute personne voulant contester votre permis de construire sur ce terrain sera informée de votre identité et de la nature des travaux. Il est possible d'établir un procès-verbal de constat d'affichage par un huissier de justice, ce procès-verbal faisant foi en cas de litige sur les dates du permis. L'administration peut revenir sur sa décision durant deux mois si une erreur est détectée lors de l'attribution du permis de construire, passé ces deux mois, la construction pourra débuter en toute sérénité.

4.3. Demande de renouvellement

Vos travaux doivent être terminés dans un délai de deux ans après l'obtention de votre permis de construire. S'ils ne sont pas terminés, vous avez la possibilité de demander une prorogation, toujours auprès de la mairie qui reste votre principal interlocuteur.

Vous devez envoyer une lettre en recommandé avec accusé de réception, en double exemplaire, au maximum deux mois avant la fin du permis de construire, c'est-à-dire deux mois avant les deux ans que dure votre permis. Si vous n'obtenez aucune réponse dans les deux mois qui suivent votre demande de renouvellement, considérez cela comme un accord.

Vous ne pouvez prolonger votre permis de construire qu'une seule fois, pour une durée de un an supplémentaire (donc, en comptant le délai initial, vos travaux ne peuvent excéder, en tout et pour tout, trois ans).

4.4. Déclarer la fin des travaux

Votre maison - ou construction - est enfin terminée. Avant d'en savourer les joies, il vous reste à envoyer à la mairie, toujours en recommandé avec accusé de réception, les trois

feuillets qui vont ont été joints avec votre permis de construire, afin de signaler l'achèvement des travaux. Ceci doit être fait dans les trente jours suivants l'arrêt des travaux.

4.5. Obtenir le certificat de conformité

Après avoir déclarer la fin des travaux, un certificat de conformité doit vous être délivré.

Il est possible qu'un agent de la mairie ou un professionnel envoyé par la Direction départementale de l'équipement vienne vérifier la conformité de votre construction à votre projet de départ. Il inspectera les normes de sécurité, le bon raccordement aux services et le respect de l'environnement.

En cas de non respect de vos engagements pris lors de l'obtention du permis de construire, vous vous exposez à des sanctions, vous serez obligé de refaire les éléments litigieux afin d'obtenir votre certificat. A savoir que l'administration est en droit de contrôler les travaux jusqu'à deux ans après l'achèvement de ceux-ci.

4.6. La réception des travaux

Ensuite, la réception des travaux se révèle une étape finale mais néanmoins décisive. En tant que maître de l'ouvrage, c'est à vous seul qu'il revient de signer ce procès-verbal de réception. Vous reconnaissez que les travaux sont achevés avec possibilité de réserve, l'entrepreneur s'engageant à les consigner les défectuosités éventuelles (état des terres, défauts dans la peinture…) sur une liste dite de « levées des réserves ». Pour plus de précision, n'hésitez pas à consulter des professionnels tels que la société de contrôle technique et d'expertise de la construction (SOCOTEC) par exemple.

Si vous avez passé un contrat avec un constructeur de maisons individuelles, vous avez la possibilité, pour préserver vos droits, de « consigner » une somme appelée « retenue de garantie », et toutes les parties intéressées doivent être présentes : vous, le constructeur avec qui vous conviendrez d'une date pour ce procès-verbal. Si celui-ci refuse de venir, vous pouvez le convoquer par le biais d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

4.7. Les incidences fiscales

Si le permis de construire s'obtient gratuitement, en revanche, toute création de surface habitable de plus de 5m2 entraîne des taxes particulières. Vous devrez donc payer (selon les communes) :

- la taxe locale d'équipement (TLE) qui est calculée sur la valeur de l'ensemble immobilier (terrain et bâtiment) à construire.
- la taxe départementale d'espaces naturels sensibles (TDENS) dont le taux ne peut excéder 2% (calculé sur la base de la taxe locale d'équipement). Il est fixé par le conseil général pour chaque catégorie de constructions,
- la taxe départementale pour le financement des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE) qui peut être instituée par délibération du conseil général. Son montant ne peut excéder 0,3% calculé sur l'assiette de la taxe locale d'équipement.
- La participation au financement des voies nouvelles (VNR) permet de couvrir le financement d'une voie nouvelle et celui d'autres équipements liés à la voirie tels que l'éclairage public, eau, électricité... Lors de la délivrance du permis de construire, cette participation peut être exigée, de fait, une convention, déterminant le délai de réalisation des travaux, est passée entre le propriétaire et la commune. Elle est remboursée si les travaux projetés ne sont pas réalisés.

Le montant varie également en fonction des communes, d'autres taxes existent, certaines communes pouvant réclamer jusqu'à huit taxes différentes…. Pour en connaître le prix, adressez-vous à la mairie ou à la Direction départementale de l'équipement.

5. Sur l’avenir du permis de construire : à savoir…

Tout au long de l’année 2006, le permis de construire va peu à peu se transformer et se simplifier pour le plus grand plaisir du futur propriétaire ! Pour que celui-ci soit plus accessible et beaucoup plus pratique, Gilles de Robien, ancien ministre de l’Equipement, des Transports et de l’Aménagement du territoire, a proposé en mai 2005 une série de mesures visant à réformer le permis de construire par la simplification des procédures et ainsi par la réduction des délais d’instruction. Des nouveaux formulaires, comme le Cerfa 1293*01, sont déjà en place.

Le permis de construire serait scindé en deux temps, le propriétaire devra d’abord déclarer les grandes lignes du projet (implantation dans le terrain, hauteur, volume…) et signalera après les différents détails architecturaux (couleur de façades, tuiles etc.). A la suite de cette réforme, il ne restera que trois types de permis : le permis de construire, le permis d’aménager et le permis de démolir.

Quant aux autorisations de travaux, elles sont actuellement au nombre de douze et il n’en restera que trois. De même, les constructions temporaires ne seront plus soumises à permis de construire et les petits travaux concernant une construction de moins de 20 m2 ou l’installation d’une piscine de moins de 100 m2 par exemple, nécessiteront des déclarations préalables plus simples et avec un délai de réponse garanti sous un mois. D’une manière générale, l’administration aura un mois pour demander des compléments de dossier. Passé ce mois, aucune pièce complémentaire ne pourra être requise et le demandeur saura « précisément » les délais nécessaires à l’instruction de son dossier.

Et, changement non négligeable car pratique et rapide, tous les traitements de ces dossiers se feront par voie électronique avec une aide en ligne. Cette aide existe déjà pour certains des formulaires en ligne sur le site http://www.legifrance.gouv.fr.

Le ministère souhaitait mettre en oeuvre cette réforme d’ici décembre 2005, avec un délai d’application en mairies prévu courant 2006 et une généralisation de la réforme d’ici la fin 2006. Plus de 478 000 permis de construire sont délivrés chaque année en France, et pour cet outil si précieux, tout de même âgé de plus de 60 ans, ce sera l’occasion de lui donner un coup de jeune fort appréciable.

6. Adresses utiles

ABF (Architecte des Bâtiments de France)
SDAP des Hauts-de-Seine
Domaine national de Saint-Cloud
92210 SAINT-CLOUD

ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat)
8 avenue de l'Opéra
75001 Paris
Tél.: 01 44 77 39 39
http://www.anah.fr

ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement)
http://www.anil.org

ADIL de Paris (Agence départementale pour l'information sur le logement)
46bis, boulevard Edgar-Quinet
75014 Paris
Tél. : 01 42 79 50 50

CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement)
32, boulevard Sébastopol
75004 Paris
Tél. : 01 48 87 70 56
http://www.fncaue.asso.fr

CNL (Confédération Nationale du Logement)
8 rue Muriel
93104 Montreuil Cedex
Tél. : 01 48 57 04 64
http://www.lacnl.com

DATAR (Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale)
1, avenue Charles-Floquet
75343 Paris Cedex 07
Tél. : 01 40 65 12 34
http://www.datar.gouv.fr

Direction départementale de l'équipement (DDE)
Attention, chaque département possède sa propre Direction départementale de l'équipement. Renseignez-vous pour connaître celle de votre région.

Direction régionale de l'équipement d'Ile-de-France
21-23, rue Miollis
75732 Paris cedex 15
Tél. : 01 40 61 80 80

Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement
Arche Sud
92055 La Défense Cedex
Tél. standard : 01 40 81 21 22
http://www.equipement.gouv.fr

Centre de documentation de l'urbanisme
http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu

Direction générale de l'urbanisme
http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr

Direction générale du logement
http://www.logement.equipement.gouv.fr

Ministère délégué à la Ville et à la Rénovation urbaine
55, rue Saint-Dominique
75007 PARIS
Tél. : 01 40 56 61 72
http://www.ville.gouv.fr

Ordre des architectes
9, rue Borromée
75015 Paris
Tél : 01 56 58 67 00
http://www.architectes.org

Ordre des géomètres experts
40 avenue Hoche
75008 Paris
Tél. : 01 53 83 88 00
http://www.geometre-expert.fr

SOCOTEC (Société de contrôle technique et d'expertise de la construction)
33 avenue du Maine
Tour Montparnasse
75755 Paris Cedex 15
Tél. : 01 45 38 52 73

► Sites Internet utiles

Service public : http://www.service-public.fr

Cerfa, (http://www.cerfa.gouv.fr) vous pourrez trouver les formulaires en ligne en les cherchant par numéros ou mots-clés

Legifrance (http://www.legifrance.gouv.fr), sur ce site, vous avez accès à la totalité du Code de l'urbanisme, au Code de la construction et de l'habitat. Vous pouvez chercher par thème ou article.

Forum de l'urbanisme (http://www.forumreforme.urbanisme.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=6) : donnez votre avis et lisez celui des autres sur les réformes à venir du permis de construire.

Urbadoc (http://www.urbadoc.com) : un portail sur l'habitat, l'aménagement urbain et l'urbanisme.

Le coin du droit sur l'urbanisme (http://coin-urbanisme.org/sommaire.htm), pour vous tenir au courant des dernières lois pour vos contrats ou procédures lors de la construction de votre maison. .

7. Glossaire

Assurance dommages-ouvrage

Cette assurance permet de mettre en garde le propriétaire contre les défaillances et malfaçons dues aux entrepreneurs de la construction. Comprenant plusieurs déclinaisons selon la durée de l'assurance, ce contrat s'utilise surtout pour la réalisation de travaux de gros œuvre.

Borné (terrain)

Un terrain borné est un terrain délimité par un géomètre expert. Des bornes, ou une clôture, en signalent les limites. Rien n'oblige le vendeur à faire borner son terrain avant la vente, à l'exception des lotissements qui, eux, doivent être obligatoirement bornés (obligation pour le vendeur).

Cadastre

Le cadastre se consulte à la mairie. C'est un plan détaillé des propriétés territoriales de chaque commune.

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme informe sur le plan local d'urbanisme de la ville, sur les servitudes d'utilité publique (passages…) ou celles obtenues par un voisin sur ce terrain, sur l'existence d'un droit de préemption, sur les équipements publics, sur la densité de construction possible... Le certificat d'urbanisme signale si le terrain se trouve en zone classée ou protégée, ou en zone à risques. Pour résumer, il vous permettra de savoir avec certitude si le terrain choisi est constructible. Il vous indiquera également les contraintes architecturales à respecter (tuiles, clôture…).

Code de l'urbanisme

Le Code de l'urbanisme indique les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Il est consultable sur le site Internet : http://www.legifrance.gouv.fr

Coefficient d'occupation des sols (COS)

La surface de construction possible sur un terrain se calcule en fonction du coefficient d'occupation des sols (COS) indiqué sur le plan local d'urbanisme. Un petit calcul est nécessaire : il faut multiplier la superficie du terrain par le coefficient d'occupation des

sols. Ainsi, imaginons que votre terrain mesure 1 000 m^2 et que le COS soit de 0,4 ; vous multipliez 1 000 par 0,4 et vous obtenez 400. C'est le nombre de mètres carrés constructibles sur votre terrain. Vous pourrez donc construire une habitation dont la surface sera inférieure ou égale à 400 m^2.

Constructible (terrain)

Un terrain constructible réunit les conditions nécessaires pour supporter une construction (fondations…) et peut abriter, en fonction des lois en vigueur, un bâtiment. De même, un terrain constructible se situe dans une zone constructible, c'est-à-dire non classée, non à risques…

Contrat de construction

Vous êtes propriétaire du terrain, vous avez obtenu votre prêt et une assurance dommages-ouvrage, et surtout vous avez votre permis de construire en poche, le contrat de construction de maison individuel ou CCMI peut alors prendre effet. Deux contrats de construction existent : celui avec fourniture de plans et celui sans fourniture de plans. Dans le premier cas, le constructeur vous propose différents styles de maisons et assure sa construction dans les moindres détails. Vous avez, en quelques sortes, une maison clés en main. Dans le second cas, le contrat de construction sans fourniture de plans, vous livrez vous-même (avec l'aide d'un architecte extérieur) au constructeur les plans et celui-ci s'engage à les réaliser selon vos désirs.

Certificat de conformité

Ce certificat valide la conformité de votre construction à votre projet de départ. Il assure que les normes de sécurité, le bon raccordement aux services et le respect de l'environnement ont été réalisés selon les lois en vigueur.

Déclaration de travaux

Certaines constructions ouvrages, moins importantes, ne nécessitent pas forcément l'obtention d'un permis. Il faut cependant annoncer à la mairie les travaux en déposant une déclaration de travaux.

Demande d'autorisation relative aux clôtures, aux installations et travaux divers

Toutes les clôtures doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation, à l'exception des clôtures de chantier et des clôtures indispensables aux activités agricoles ou forestières. De même, cette demande s'applique aux installations nécessaires aux parcs d'attraction, aires

de jeux ou de sport ouverts au public, aux parkings excédant dix places, aux dépôts de plus de dix véhicules, aux affouillements et exhaussements du sol pour des superficies supérieures à 100 m^2 et une hauteur (ou profondeur) supérieure à 2 mètres.

Document graphique

Le document graphique doit représenter la future maison dans son ensemble (il ne s'agit pas d'un plan de coupe). Il doit montrer les voies d'accès, les plantations… Il s'agit presque d'une esquisse préliminaire avant construction, d'une photographie de la bâtisse dans son environnement avant même qu'elle soit construite…Sa forme est libre et se doit d'être la plus lisible et instructive possible.

Hors œuvre brute (SHOB)

La surface hors œuvre brute d'une construction signifie la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, en englobant l'épaisseur des murs et des cloisons, les terrasses… Pour faciliter le calcul de cette surface ainsi que celle du SHON cité ci-dessous, une fiche d'aide au calcul vous est fourni par le Ministère de l'équipement.

Hors œuvre nette (SHON)

La surface hors œuvre nette d'une construction se calcule en enlevant de la surface hors œuvre brute (SHOB) les surfaces des combles non aménageables, balcons, hangars…

Plan local d'urbanisme et Plan d'Occupation des Sols

Le PLU et le POS, ce dernier de moins en moins visible car petit à petit renouvelé sous l'appellation du PLU, recensent les habitations, zones d'activités artisanales, industrielles ou commerciales et les bâtiments construits, ainsi que ceux prévus. Ces plans découpent la région en zones (urbaines, naturelles, non urbanisées, agricoles ou espaces protégés). Ils rendent aussi compte des intentions de la mairie en matière d'urbanisme, d'agrandissement et de qualité de vie.

Plan de masse ou plan de terrain coté

Servant pour toutes les demandes de permis de construire et autres autorisations diverses concernant l'urbanisme, ce plan doit être dessiné à une échelle comprise entre 1/500e et 1/5000e, au format A4 (21 par 29,7 cm) de préférence. Il doit indiquer les dimensions du terrain, ses limites, la voirie de desserte et, s'il y a lieu, les bâtiments existants et leurs dimensions. L'orientation du terrain doit être signalée (nord, sud), le relief doit y être décrit (si besoin par courbes de niveau) et les éventuelles plantations mentionnées. De plus, vous

avez l'obligation de montrer l'implantation des réseaux (eau, électricité…) et la localisation des possibles clôtures à installer.

Plan de situation du terrain

Servant pour toutes les demandes de permis de construire et autres autorisations diverses concernant l'urbanisme, ce plan doit obligatoirement être dessiné à une échelle entre 1/5000e et 1/25000e, au format A4 (21 x 29,7 cm). Il permet de situer votre terrain par rapport à la commune. Il doit également indiquer les voies de desserte (avec leur nom) et mentionner les bâtiments, édifices ou tout autre architecture importante pouvant servir à se repérer. Son orientation (points cardinaux) doit bien évidemment être signalée. Ce plan peut éventuellement être une reproduction du plan cadastral, disponible à la mairie.

Permis de construire

La construction d'un bâtiment ne peut s'effectuer sans l'accord des autorités concernées. Il s'agit d'une obligation. Cet accord s'obtient grâce à la délivrance du permis de construire. Il existe plusieurs types de permis pour différents cas :

- le permis de construire ;
- le permis de construire pour une maison individuelle ou ses annexes
- le permis de construire modificatif.

Permis de construire tacite

Dans le cas où l'administration ne donne aucune nouvelle au demandeur dans un délai de deux mois suivant sa demande qui se doit d'être complète au moment du dépôt, la lettre de mise en demeure avec son avis de réception postal équivaut à l'accord du permis de construire. Il est quand même fortement conseillé de ne pas commencer les travaux sans attestation administrative…

Permis de démolir

Le permis de démolir est délivré par les autorités compétentes. Il autorise la démolition de bâtiments.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)

Le PPR ou PPRNP a pour objet de délimiter les zones menacées exposées à des risques d'ordre naturel (inondations, mouvements de terrain, avalanches…) et permet d'interdire des types de construction ou d'en préciser les conditions d'utilisation. Il délimite en outre

d'autres zones qui, sans être forcément exposées à un risque, peuvent concourir à l'aggravation de celui-ci ou en provoquer de nouveaux.

Projet d'Aménagement et du Développement durable (PADD)

Il s'agit d'un document qui fait partie du PLU qui fait le point sur les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme applicable à l'ensemble des communes avec des précisions pour les centres-villes, pistes cyclables etc.

Règlement national d'urbanisme (RNU)

Le règlement national d'urbanisme recense les lois en matière de construction applicables au niveau national. Il contient un certain nombre de règles à respecter impérativement. Parmi elles, des informations sur les accès à la voirie, sur l'implantation de la construction par rapport aux habitations et dessertes déjà construites, sur les espaces verts à respecter, sur l'aspect de la future construction et autres sont indiquées.

Schéma des façades

Ce schéma, nécessaire pour l'obtention de certains permis de construire, doit être dessiné à une échelle entre 1/50e et 1/100e. Dans le cas de modifications de façades, vous pouvez également vous servir de photographies à conditions de montrer clairement les transformations prévues.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Grâce à cette loi de décembre 2000, certaines parties du Code de l'urbanisme et des sigles connus ont été modifiés ou supprimés. Ces documents revenant de la décision du conseil municipal de chaque ville.

Viabilisé (terrain)

Un terrain viabilisé est un terrain dont le raccordement à l'électricité, au gaz, au téléphone, à l'assainissement et à l'eau potable est prévu, voire déjà prééquipé. Généralement, lorsque vous faites l'achat d'un terrain situé dans un lotissement, celui-ci bénéficie a priori d'équipements et est parfaitement viabilisé.

Vues en coupe

Nécessaire pour le volet paysager du permis de construire, il s'agit d'un schéma montrant la future construction dans son terrain (adaptation au relief).